

# Exposé

## Bürofläche in Kaltenkirchen

### Helle Bürofläche in Kaltenkirchen



Objekt-Nr. **OM-307941**

### Bürofläche

Vermietung: **668 € + NK**

Ansprechpartner:  
Gaab  
Mobil: 0174 6143757

Rudolf-Diesel-Str. 11  
24568 Kaltenkirchen  
Schleswig-Holstein  
Deutschland

Baujahr	1990	Zustand	gepflegt
Etagen	1	Etage	Erdgeschoss
Energieträger	Öl	Büro-/Praxisfläche	75,00 m <sup>2</sup>
Summe Nebenkosten	250 €	Gesamtfläche	75,00 m <sup>2</sup>
Übernahme	ab Datum	Stellplätze	2
Übernahmedatum	01.09.2024	Heizung	Etagenheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Diese sehr ansprechende Gewerbeimmobilie bietet sich für diverse Nutzungsmöglichkeiten an. Sowohl ein Büro wie auch Praxis oder Kanzlei wären denkbar. Ideal hier ist die Lage der Räume - alles zu ebener Erde.

Die Büros № 25 und № 26 aus dem Grundriss sind zu vermieten.

Hell und freundlich präsentiert sich das Großraumbüro mit einer Größe von 34 m<sup>2</sup>. Das zweite kleinere Buchhalter-/Verwaltungsbüro/Sprechzimmer umfasst 10 m<sup>2</sup>. Die beiden Räume sind mit einer Verbindungstür ausgestattet.

Hinzu kommen mit einer reduzierten Anrechnung der gemeinsame Eingang, Flur, die gemeinsame Küche und getrennte WC Anlagen mit insgesamt 31 m<sup>2</sup>. So lassen sich die Kosten für Nebenräume effektiv durch die Aufteilung reduzieren, obwohl Sie diese im vollen Umfang nutzen können.

Als eine weitere Idee bietet der große Eingang zudem noch viel Platz für eine z.B. gemütliche Sitzecke/Warteecke oder Ihre Produktpräsentation. Zudem gibt es am Gebäude beleuchtete Flächen für Ihre Werbung. Lassen Sie uns darüber sprechen!

Die gesamt angebotene Bürofläche kann sofort angemietet werden.

Zu dem Mietobjekt gehören 2 PKW-Stellplätze direkt am Haus. Da das eine Vermietung an Gewerbetreibende ist, kommt die MwSt. hinzu.

## Ausstattung

### Fußboden:

Teppichboden

## Sonstiges

Vermietung erfolgt direkt vom Eigentümer und ist provisionsfrei.

Bei Vertragsabschluss wird eine Mietkaution in Höhe von drei Warmmieten für den Mieter fällig.

Für weitere Fragen zum Objekt oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins stehe ich Ihnen gerne zur Verfügung.

Langfristige Mietverträge bevorzugt.

## Lage

Die Stadt Kaltenkirchen liegt im Kreis Segeberg in Schleswig-Holstein und hat knapp 20.000 Einwohner. Ganz allgemein ist der Wohn-/ Arbeitsstandort geprägt durch seine verkehrsgünstige Lage im sogenannten Speckgürtel der Metropolregion Hamburg. Kaltenkirchen liegt ca. 35 km nördlich von Hamburg an der A7 sowie an der Regionalbahnlinie A1 der AKN. Über die AKN erfolgt nicht nur die Personenbeförderung, sondern auch der Güterverkehr Richtung Norden und Süden. Kiel erreicht man über die Autobahn A7 in ca. 40 Minuten und die Ostsee über Land in ca. 65 Minuten. Den Flughafen Hamburg-Fuhlsbüttel erreichen Sie im Auto in ca. 25 Min.

Das Marktgebiet der Stadt Kaltenkirchen umfasst auch die umliegenden Gemeinden und erfüllt als Mittelzentrum in einem verdichteten Kreis mit ländlichen Charakter für die Gemeinden des Umlandes insbesondere Versorgungsfunktionen im täglichen und mittelfristigen Bedarfsbereichs. In diesem Einzugsbereich leben ca. 86.500 Personen.

In der Stadt Kaltenkirchen sind derzeit etwa 2.000 Betriebe angesiedelt. Die Hebesätze der Realsteuern liegen in Kaltenkirchen im Landesdurchschnitt: Grundsteuer A 260 v.H., Grundsteuer B 260 v.H., Gewerbesteuer 310 v.H.

**Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

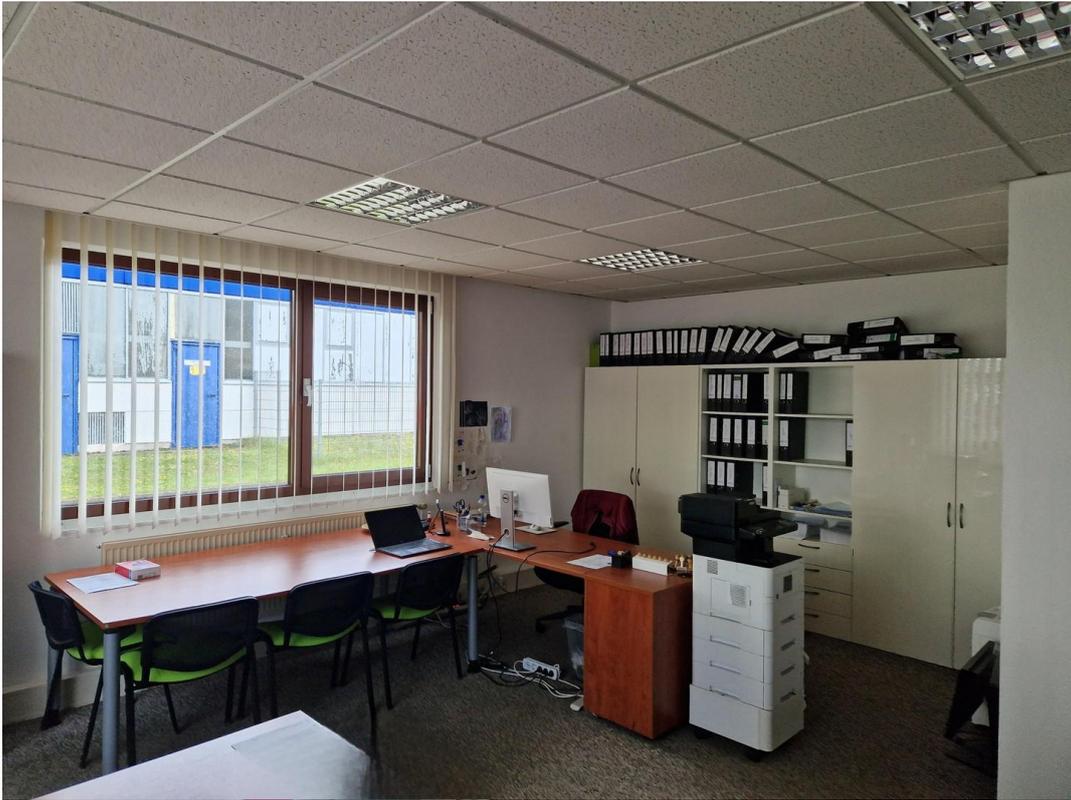
# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf Strom	27,00 kWh/(m²a)
Endenergiebedarf Wärme	173,00 kWh/(m²a)

## Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



